

**SAINT AUBIN SUR GAILLON**

**Les Doguets**

**LOTISSEMENT**

**« RESIDENCE LES MARRONNIERS »**

**REALISE PAR LE CABINET VILLAIN**

**REGLEMENT**

Dossier : 091144  
Dressé le 15.04.2013

Modifications :  
Articles 2.1, 2.4.2, 2.6, 2.7, 2.14

## **1. DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement réalisé par le CABINET VILLAIN et situé à SAINT AUBIN SUR GAILLONS, au lieu-dit « Les Doguets ».

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions du présent règlement.

### **ARTICLE 2 - REGLES GENERALES D'URBANISME**

Le présent règlement s'ajoute aux règles générales d'urbanisme s'appliquant sur le territoire de la commune, notamment :

- Règlement de la zone AU1 du PLU

## **2. DISPOSITIONS PROPRES AU LOTISSEMENT**

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Seules sont autorisées :

- les constructions à l'usage d'habitation, leurs annexes et leurs clôtures.

Toutefois, et sous réserve de conserver le caractère résidentiel du lotissement, des activités professionnelles ou libérales peuvent y être admises à condition de ne présenter aucun caractère de nuisance, ni de bruit, ni par la vue, ni par l'odeur pour les habitations voisines et à condition que les constructions abritant ces activités présentent le volume et l'aspect extérieur d'une maison d'habitation.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites sur l'ensemble du lotissement les constructions de toutes natures à l'exception des cas visés à l'Article 1.

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès automobiles aux terrains des lots 1 à 42 devront s'effectuer aux endroits mentionnés au plan de composition.

Concernant l'ilot A qui est subdivisible, le nombre d'accès à chacun des lots issus de cet ilot sera limité à un. Ces accès devront se faire depuis la voirie interne du lotissement et devront tenir compte des arbres plantés dans les espaces communs. La réalisation de ces accès devra prévoir le busage du fossé.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les acquéreurs des lots 1 à 42 devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement et coffrets mis en attente en limite de propriété.

Au moment de la signature du compromis de vente, le lotisseur fournira à l'acquéreur, un plan masse indicatif de vente du lot concerné, sur lequel figurera l'implantation des différentes boîtes de branchement. L'emplacement de ces équipements étant celui du projet technique, l'acquéreur devra en faire vérifier par son constructeur l'emplacement exact avant construction. L'acquéreur devra adapter son projet de construction aux contraintes techniques réelles de son terrain.

Toute modification d'implantation de boîte de branchement ou de coffret technique sera exclusivement à sa charge sans pouvoir rechercher une quelconque responsabilité du lotisseur et ou de son maître d'œuvre.

### **1. Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux usées devront obligatoirement être raccordées au branchement mis en place par l'aménageur.

### **2. Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales émanant des toitures, terrasses et autres surfaces imperméabilisées des lots devront être raccordées au branchement mis en place par l'aménageur. Chaque propriétaire pourra également utiliser l'eau collectée par l'intermédiaire de cuve de stockage.

### **3. Electricité - Téléphone - Eau potable**

Les raccordements de la construction aux branchements mis en place par l'aménageur au droit des lots devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Chaque lot sera équipé d'un regard téléphonique et d'un regard pour compteur d'eau sur lesquels les acquéreurs se brancheront à leurs frais. La pose du compteur d'eau reste à la charge de l'acquéreur qui devra en faire la demande.

Concernant l'ilot A qui est subdivisible, les branchements aux lots issus de cet ilot seront réalisés par les acquéreurs.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les surfaces indiquées sur le plan de composition sont indicatives. Les surfaces définitives seront précisées après le bornage du lotissement et l'établissement des plans de vente.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales des lots 1 à 42 devront respecter les zones de constructibilité indiquées sur le plan de composition.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales des lots 1 à 42 devront respecter les zones de constructibilité indiquées sur le plan de composition.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Conforme au PLU.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Conforme au PLU.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conforme au PLU.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les clôtures comme les portes charretières et piétonnières, doivent être traitées avec simplicité et harmonie.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront constituées :

- de haies vives doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum de 1m60

Les haies monovariétales de type thuyas, cyprès, laurier sont interdites. Les haies devront être composées d'au moins trois espèces locales (charme, noisetier, aubépine, prunellier, fusain d'europe, cornouiller sanguin, viorne lantane, troène sauvage, sureau...).

Il est préconisé la plantation en fond de lot d'une haie bocagère composée :

- d'arbres de haut jet tels que chêne, hêtre, frêne, érable, tilleul, peuplier, merisier, orme ...
- d'arbres en cépée tes que érable, châtaignier, aulne, acacia...
- d'arbustes buissonnants : noisetier, charmille, troène, prunellier, lilas, cornouillers...

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies et emprises publiques par, au minimum, deux places de stationnement.

Le plan de composition définit notamment une zone d'implantation obligatoire d'une aire de stationnement privative pour les lots 1 à 42.

Pour les lots 1 à 42, les clôtures, portails et portillons sur façade préserveront cette aire de stationnement non close à l'entrée du terrain permettant le stationnement de 2 voitures hors domaine public et de dimensions minimales de 25m<sup>2</sup>.

Pour les constructions destinées à la pratique d'une activité libérale, des dispositions devront être prises afin que les stationnements soient suffisants.

**ARTICLE 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les marges de reculement par rapport à la voie publique de circulation automobile seront uniquement traitées en jardin d'agrément sauf pour l'aménagement de l'accès au stationnement couvert, et pour les deux places de stationnements extérieurs.

**ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La Surface de plancher totale du lotissement envisagée est de 9 390 m<sup>2</sup>. La constructibilité globale sera répartie comme suit :

N° DU LOT	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200
12	200
13	200
14	200
15	200
16	200
17	200
18	200
19	200
20	200
21	200
22	200
23	200
24	200
25	200

26	200
27	200
28	200
29	200
30	200
31	200
32	200
33	200
34	200
35	200
36	200
37	200
38	200
39	200
40	200
41	200
42	200
A	990
(Voirie - Espaces communs)	0
TOTAL	9 390